CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 10/18
Por Alquiler del 1er. Piso del Edificio Christian Sabe para el PROFOMAF II

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 16 días del mes de marzo del año dos mil diez y ocho, entre el **MINISTERIO DE HACIENDA**, con domicilio en la calle Chile N° 252 e/Palma y Presidente Franco, Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por la Señora Directora Administrativa **Econ. ANDREA MERCEDES PICASO RODRÍGUEZ**, paraguaya, con Cédula de Identidad N° 5.086.593, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo N° 4792 de fecha 25 de enero de 2016, denominado en adelante **EL LOCATARIO** por una parte, y por la otra, la Firma **INMOBILIARIA REY SOL**, representada en este acto por la **Sra. MARÍA CEFERINA VALIENTE VDA. DE SABE**, en su carácter de Propietaria, con Cédula de Identidad N° 183.006, R.U.C. N° 183006-6, quién constituye domicilio en la calle Juan Bautista Alberdi N° 322 c/Palma – Asunción, Telef. N°s. 491-234/5, denominado en adelante **EL LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE", el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

CLÁUSULA PRIMERA:
EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad, situado en el 1er. Piso del Edificio Christian Sabe, sito en la calle Alberdi N° 320 c/Palma e individualizado como finca N° 7123, Cta. Cte. Catastral N° 10-0417-01, distrito de La Encarnación. El LOCATARIO expresa recibir la referida porción de inmueble obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación.-

CLÁUSULA SEGUNDA:
El financiamiento de los servicios derivados del presente Contrato, serán cubiertos con fondos presupuestarios provenientes del Presupuesto General de Gastos del Ministerio de Hacienda, correspondiente al Ejercicio Fiscal Año 2018, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 252/18, con PAC de Renovación N° 07118010.--------

CLÁUSULA TERCERA:
El presente Contrato es el resultado del procedimiento derivado de la Renovación de Locación de Inmuebles. La renovación fue autorizada por Resolución D.A. N° 748 de fecha 29 de Diciembre de 2017.----------

CLÁUSULA CUARTA:
El presente contrato tendrá una duración de 12 (doce) meses, comenzando a regir el día **01 de Enero de 2018** y se extenderá hasta el día **31 de Diciembre de 2018**, que sin obligación de notificar fenece, plazo prorrogable de común acuerdo entre las partes y bajo constancia escrita. Al término de su vigencia, el presente contrato podrá ser prorrogado, siempre que EL LOCATARIO exprese su deseo por escrito a EL LOCADOR con por lo menos treinta (30) días de anticipación a la fecha de su término.-

Inmobiliaria Rey Sol

Al vencimiento del plazo será obligación de EL LOCATARIO, restituir la locación sin interpelación alguna, caso contrario deberá pagar a EL LOCADOR, todos los alquileres por ocupación extemporánea, además de las otras cargas y obligaciones que están asumidas por él y del derecho de EL LOCADOR de accionar por daños y perjuicios.----

CLÁUSULA QUINTA:

Para los fines del presente Contrato, se conviene en establecer que el **Precio del Alquiler** queda estipulado en la suma mensual de **(Gs. 26.450.000.-) GUARANÍES VEINTE Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL**, y que durante el lapso de locación asciende a la suma total de **(Gs. 317.400.000.-) GUARANÍES TRESCIENTOS DIEZ Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).----------

Asimismo EL LOCATARIO abonará a EL LOCADOR en concepto de Diferencia de Depósito de Garantía de Alquiler, la suma de **(Gs. 3.450.000.-) GUARANÍES TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL**, con acuse de recibo correspondiente.----------

EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago total de los servicios de locación a EL LOCADOR en forma adelantada y con acuse de recibo, correspondiente al período o vigencia de este Contrato y que asciende a la suma de **(Gs. 320.850.000.-) GUARANÍES TRESCIENTOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL**, I.V.A. incluido a los valores que correspondan.----------

En caso de que EL LOCATARIO decida rescindir el Contrato en forma unilateral o por causa imputable al LOCADOR, éste último deberá realizar la devolución de los montos en concepto de Alquileres pagados por anticipado y no devengados, en un plazo no mayor de 30 (treinta) días contados a partir de la entrega del inmueble arrendado, en cuenta administrativa indicada por EL LOCATARIO. En caso de no realizarse la devolución en el tiempo establecido, devengará un interés mensual del 2,5% (dos coma cinco por ciento) mensual.----------

EL LOCADOR reconoce los depósitos realizados en concepto de garantía de alquiler y las diferencias respectivas, abonadas por parte del LOCATARIO, derivados de Contratos de Locación de años anteriores, los cuales deberán ser devueltos por EL LOCADOR dentro de los 60 (sesenta) días de haber recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, previa documentación de las deducciones a que dieren lugar las obligaciones que surgen del pago de los servicios básicos de agua, teléfono y corriente eléctrica, hasta la fecha efectiva de entrega del inmueble, así como de otros trabajos que deberán ser detallados por el LOCADOR en el Acta de Recepción y en el plazo establecido.----------

Inmobiliaria Rey Sol

CLÁUSULA SEXTA:
El LOCATARIO podrá rescindir el contrato, en forma unilateral, con la notificación de (30) treinta días de anticipación a EL LOCADOR; esto no dará derecho a EL LOCADOR a indemnización o reclamo alguno (Art. 45 de la Ley N° 2051/03).----------

El LOCADOR deberá comunicar a EL LOCATARIO su deseo de rescisión, del contrato de locación por cualquier causa, con (60) sesenta días de preaviso.----------

CLÁUSULA SÉPTIMA:
Queda prohibida toda mejora y/o modificación en el inmueble locado, salvo autorización por escrito de EL LOCADOR.----------

Las mejoras que introduzca EL LOCATARIO con autorización de EL LOCADOR, quedarán à beneficio del mismo, sin obligación de EL LOCADOR de reembolsar por los gastos efectuados en las mejoras y salvo que a criterio exclusivo de EL LOCADOR, el mismo desee la devolución del inmueble en el mismo estado en que le fue entregado a EL LOCATARIO, en cuyo caso se deberá a costa de EL LOCATARIO realizar las obras necesarias para el efecto.----------

Las modificaciones que realice EL LOCATARIO en razón de urgencia deben ser autorizadas previamente por EL LOCADOR en forma escrita. Estas reformas correrán por cuenta de EL LOCATARIO, salvo en el caso de desperfectos ocasionados por la calidad propia del inmueble, vicios o desperfectos de construcción, que serán a cuenta de EL LOCADOR.----------

EL LOCATARIO permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio de EL LOCADOR fuera necesario realizar en el inmueble locado para su conservación, pudiendo éste cargar a EL LOCATARIO los gastos de reparación si el daño fue causado por el mismo.----------

EL LOCÀTARIO pagará el arreglo de cualquier avería que ocasionara, cuando las mismas sean causadas por el mismo o por el uso cotidiano, renunciando a todo derecho de repetición y/o retención contra EL LOCADOR y las dejara en beneficio del inmueble locado, sin indemnización alguna.----------

CLÁUSULA OCTAVA:
Queda a cargo de EL LOCATARIO el pago de los servicios por consumo de energía eléctrica y teléfono que le corresponda, y el no pago de estos servicios será considerado como rescisión unilateral de parte de EL LOCADOR y por culpa exclusiva de EL LOCATARIO. En caso de retiro del medidor de luz por falta de pago, EL LOCATARIO deberá abonar totalmente los gastos para el reintegro del mismo.----------

Inmobiliaria Rey Sol

CLÁUSULA NOVENA:
En caso de adulteración o fraude en el medidor de energía eléctrica del inmueble locado por causas imputables a EL LOCATARIO, y que el hecho mencionado sea constatado por el Ente correspondiente, todos los gastos o multas que impliquen dicho fraude, quedarán a cargo exclusivo de EL LOCATARIO. Todas las obligaciones originadas y derivadas de esta Locación regirán hasta el día que EL LOCADOR tenga recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, aún así; vencido el plazo contractual EL LOCATARIO continúe en el uso y goce del inmueble sin contrato escrito.----------

CLAÚSULA DÉCIMA:
El inmueble locado será destinado para uso de las Oficinas del Programa de Fortalecimiento y Modernización de la Administración Fiscal (PROFOMAF II), dependencia de este Ministerio.----------

Están prohibidas cualesquiera sub-locaciones o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general, a todo título y todo uso contrario a lo estipulado en el presente contrato.----------

La falta de cumplimiento de las obligaciones enunciadas en estas cláusulas por EL LOCATARIO dará derecho a EL LOCADOR de rescindir este Contrato.----------

EL LOCADOR conjunta o individualmente o por medio de quien designe, podrá inspeccionar el inmueble previa notificación y con acuerdo de fecha y horario con EL LOCATARIO.----------

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:
La recepción del inmueble por EL LOCADOR se hará en las siguientes condiciones:

1) Se fijará la hora y día hábil para la entrega del inmueble locado.----------

2) EL LOCATARIO deberá presentar las últimas facturas abonadas, correspondientes a los meses anteriores a la desocupación, por el uso de energía eléctrica, y otros servicios. Debiendo además entregar las sumas pendientes necesarias que cubran los períodos hasta la recepción de la unidad alquilada.-----

3) El inmueble entregado, si en el momento de la verificación no se encontrase en las mismas buenas condiciones de uso en que se recibió, EL LOCADOR queda automáticamente autorizado a realizar todos los arreglos y trabajos necesarios por cuenta y orden de EL LOCATARIO, sin necesidad de previo aviso y deducirá dichos gastos de las sumas entregadas en garantía en forma automática.----------

Inmobiliaria Rey Sol

4) El único instrumento válido con el cual EL LOCATARIO podrá acreditar fehacientemente la restitución de la finca locada, será el emanado exclusivamente de EL LOCADOR.----------

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:
Cualquier diferencia que surja durante la ejecución de los contratos regulados por esta Ley se dirimirá conforme con las reglas establecidas en la Ley N° 2051/03 y en lo estipulado por el presente contrato.----------

Las partes constituyen domicilios especiales mencionados en este Contrato, donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen, y en caso de controversias emergentes del presente Contrato, las partes se someterán a la Jurisdicción de los Tribunales en lo Civil de la Ciudad de Asunción, con exclusión de cualquier otro.--------

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto el presente Contrato constituido por 5 (cinco) páginas progresivamente numeradas, en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, en el lugar y fecha expresados al comienzo.----------

POR EL LOCATARIO: .....

Econ. ANDREA M. PICASO R.
Directora Administrativa
Ministerio de Hacienda

POR EL LOCADOR: .....

Sra. MARÍA C. VALIENTE VDA. DE SABE
C.I. N° 183.006
Propietaria – Inmobiliaria Rey Sol

Inmobiliaria Rey Sol